IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# Im Süden von Magdeburg

**Kaufpreis ab:**
**101.000 EUR**

| | |
|---|---|
| **PLZ** | 39120 |
| **Baujahr** | 1992 |
| **Objektart** | Bestand |

# Objektinformationen

| | |
|---|---|
| **Anzahl der Wohnungen & Stellplätze** | Jeweils 28 |
| **Wohnungsgrössen** | ab ca. 49 QM bis ca. 59 QM Wohnfläche |
| **Wohnungsarten** | 2 Zimmer Wohnungen |
| **Kaltmiete** | Ø 7,06 € |
| **Kaufpreis Außenstellplatz** | 7.500,-- € |
| **Kaufpreise** | ab 101.000,-- € bis 145.000,-- € |
| **Energiekennwert** | 100,00 kWh/(m²a) |
| **Energieeffizienzklasse** | D |

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Kaufpreis:** | | **101.000 EUR** |
| | **Notarkosten:** | 1,50 % | 1.515,00 EUR |
| | **Grunderwerbsteuer:** | 5,00 % | 5.050,00 EUR |
| | **Grundbucheintrag:** | 0,50 % | 505,00 EUR |
| **Summe der Nebenkosten*:** | | 7,00 % | **7.070,00 EUR** |
| **Gesamtkosten:** | | | **108.070,00 EUR** |

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.




Oecter-Eisenbart-Ring

## Beschreibung

Jede der insgesamt 28 Wohnungen verfügt über einen Balkon oder im Dachgeschoss über eine Loggia sowie einen Außenstellplatz. Zusätzlich stehen allen Wohnungen ein großer Wasch- und Trockenraum sowie private Abstellräume zur Verfügung.

Das großzügige Treppenhaus im Atrium wird durch eine Lichtkuppel erhellt, was dem Gebäude ein offenes, freundliches Ambiente verleiht. Die im Jahr 2022 modernisierte Gaszentralheizung und die neu gedämmten Heizungsleitungen unterhalb der Kellerdecke sorgen für eine energieeffiziente Versorgung des Gebäudes. Der Gesamtzustand wurde vom Gutachter als gut bewertet, wobei das Objekt größtenteils den Zustand aus dem Baujahr 1995 bei guter laufender Instandhaltung aufweist.

Magdeburg ist mit über 240.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend, der Bahnhof ist in nur ca. 17 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Das Zentrum von Magdeburg ist ebenfalls gut angebunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 15 Minuten mit dem Auto. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Hopfengarten. Hier prägen historische Villen, zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie zahlreiche Kleingärten das Bild. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle.

**Technisches Objektgutachten**

Zu dem Objekt liegt ein technisches Objektgutachten vor, welches auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden kann. Der Gutachter konnte das Gemeinschaftseigentum sowie drei Wohnungen (Sondereigentum) begehen. Laut Aussage des Gutachters sollten folgende Maßnahmen kurz-, mittel- bzw. langfristig durchgeführt werden:

- Zuwegung neu pflastern bzw. ausbessern (kurzfristig | 6-12 Monate)
- Überarbeitung der Geländer an Fußplatten, Befestigung und streichen der Balkone im Dachgeschoß (kurzfristig | 6-12 Monate)
- Anstrich der Putzflächen des Treppenlaufes und Wangen unkl. Geländer (langfristig | >24 Monate)
- Neueinstellung der Fenster und Gängigkeit überprüfen (langfristig | >24 Monate)

Der Anbieter teilte mit, dass er die kurzfristigen Maßnahmen und die Neueinstellung der Fenster auf seine Kosten durchführen wird.

Des Weiteren ist im Gutachten aufgeführte, dass die Gas-Zentralheizung im Jahr 2022 neu installiert wurde. Der vorliegende Energieausweis bezieht sich noch auf die vorherige Heizung. Im Jahr 2026 kann Anhand des Verbrauchs der neuen, effizienten Heizung der Energieausweis neu ausgestellt werden.

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

## Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**
Tel.: 089 / 37 91 07 11